



Exklusives Einfamilienhaus in Stettin-Osów auf großem Grundstück in Toplage im Grünen

770,000 € (3,270,000 PLN)

Baujahr 1999 5 Zimmer ~305 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in Bestlage von Osów - Wohnkomfort mitten im Grünen

Zum Verkauf steht ein exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Toplage von Osów, unweit der beliebten Gubałówka-Anlage. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügig angelegten Grundstück von 2.138 m² in einer beliebten Wohngegend nahe der Natur, mit direktem Zugang zu Wanderwegen, Radstrecken und traumhaften Landschaftspanoramen.

Das im Jahr 1999 erbaute Haus wurde in den Jahren 2009–2010 umfassend modernisiert: neue Böden, Wände, Badezimmer, Küche, Türen (innen und außen), Heizsystem inklusive Gastherme, sowie frische Putzarbeiten wurden dabei vorgenommen. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist sofort bezugsbereit.

Wohnfläche & Aufteilung

- **Gesamtnutzfläche:** 305 m²
- **Wohnfläche inkl. Garage:** 252,9 m²
- **Etagen:** Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich (34 m²) mit Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse (40 m²)
- Separate Esszimmer (16,9 m²)
- Küche mit Marmorarbeitsplatten und Zugang zur Speisekammer (10,8 + 2,26 m²)
- Büro (8,46 m²)
- Hauswirtschaftsraum (4,6 m²)
- Technikraum mit Gasterme (5,3 m²)
- Gäste-WC (2,6 m²)
- Doppelgarage (36,46 m²) mit elektrischem Tor
- Eingangsbereich mit Windfang

Obergeschoss:

- Elternschlafzimmer (19,54/37 m²) mit viel Platz und Privatsphäre
- Gästezimmer oder Ankleide (5,7/8 m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Fenster (8,4/9,3 m²)
- Kinder-/Arbeitszimmer (16,3/27 m²)
- Großer Hobby- oder Fitnessraum (21,5/36 m²)
- Waschküche (2,4/4 m²)
- Großzügiger Flur

Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss (außer Garage & Speisekammer) sowie im Badezimmer im OG
- Vaillant-Gasterme mit Warmwasserspeicher
- Kamin als zusätzliche Wärmequelle
- Edle Marmorküchenarbeitsplatten
- Umkehrosmose-Wasserfilter in der Küche

- Garten mit professionellem Bewässerungssystem (anschließbar an einen Brunnen)
- Schiebetüren zur Terrasse
- Videogegensprechanlage und Alarmanlage
- Kunststoff- und neue Holzfenster mit sehr guter Dämmwirkung
- Automatisches Einfahrtstor und Garagentor
- Dach mit hochwertigen Ziegeln gedeckt
- Außendämmung: 25 cm Hohlziegel + 15 cm Styropor

Grundstück & Garten

Das rechteckige Grundstück mit ebenem Gelände ist liebevoll angelegt:

- Gepflasterter Zufahrtsweg & Eingangsbereich
- Heckeneinfassung aus immergrünen Nadelsträuchern
- Vielfältige Bepflanzung: Rhododendren, Azaleen, Kirsche, Ahorn, Chinesische Urweltmammutbäume
- Gartenteich mit Wasserfall und Koikarpfen
- Zwei Terrassen zum Wohlfühlen

Lage

Eine perfekte Mischung aus Ruhe und guter Anbindung – nah zu den Wäldern von Arkońskie, Reitstätten, Gubałówka sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, KITAS, Gastronomie, Apotheken, Banken und medizinischen Einrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend.

Dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort mit naturnahem Leben – ideal für Familien oder Ruhesuchende, die keine Kompromisse eingehen wollen.

Monatliche Betriebskosten: ca. €470 (PLN 2.000)

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser einmaligen Immobilie begeistern!

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in Szczecin-Osów

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage im Stadtteil Osów. Das Haus befindet sich auf einem ebenen Grundstück mit einer Fläche von 2.138 m² und bietet eine großzügige Wohnfläche von 252,90 m² (Gesamtfläche: 305,00 m²). Das im Jahr 1999 erbaute Gebäude zeichnet sich durch seinen sehr guten Standard und Zustand aus.

Grundstück und Gebäude

- Grundstücksform: Rechteck
- Eigentumsform: Eigentum
- Bauweise: Mauerwerk (Ziegel)
- Dach: Dachziegel
- Fenster: Kunststoff und neue Holzfenster
- Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2
- Dachboden: Ausgebaut

Innenausstattung

- Wohnfläche: ca. 252,90 m²
- Zimmergrößen: 34 m², 9 m², 21,56 m², 19,54 m², 16,36 m²
- Badezimmer: 1 (8,4 m²) mit Dusche, Badewanne, WC, Bidet, Waschbecken, Fenster und

Handtuchheizkörper

- Separates WC: 1 (2,6 m²)
- Küche mit Fenster: 10,82 m²
- Bodenbeläge: Paneele
- Kamin: vorhanden
- Hauswirtschaftsraum: vorhanden
- Ankleidezimmer: vorhanden
- Barrierefrei: ja

Ausstattung

- Küche: Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle
- Badezimmer: Waschmaschine
- Heizung & Energieversorgung:
 - Gas-Zentralheizung
 - Warmwasser über Gas-Therme
- Strom (inkl. 400V Anschluss)
- Stadtwasser
- Abwasser: städtische Kanalisation
- Internetanschluss: ja
- Sicherheit: Alarmanlage, Gegensprechanlage

Garage & Außenbereich

- Doppelgarage: 2 Stellplätze
- Terrasse: 2 Terrassen mit insgesamt 40 m²
- Garten: großer, gepflegter Garten
- Grundstückseinzäunung: gemischt

Lage und Umgebung

Das Haus liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit sehr guter Infrastruktur. Alle wichtigen

Einrichtungen sind in der Nähe:

- Wald
- Geschäfte
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Apotheke
- Gastronomie

- Krankenhaus

- Bank

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Ein attraktives Zuhause mit viel Platz für die Familie und großzügigem Garten in grüner Umgebung. Einziehen und wohlfühlen!

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Barrierefrei Kamin Terrasse

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Lukasz Szulborski
+49 172 971 53 41

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.